



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 3.0 License.

Este trabalho está licenciado sob uma Creative Commons Attribution 3.0 License.

Fonte: <http://revista.faculdadeprojecao.edu.br/index.php/Projecao1/article/view/51/40>.

Acesso em: 31 out. 2013.

ANÁLISE DAS MODIFICAÇÕES PROPOSTA PELO IASB E FASB SOBRE A CONTABILIZAÇÃO DO LEASING – UM ESTUDO DO “DISCUSSION PAPER LEASES – PRELIMINARY VIEWS”

Prof. Ricardo da Silva Farias Passos / ricardo.passos@projecao.br

Faculdades Projeção

Prof. Dr. Jorge Katsumi Niyama

Universidade de Brasília

RESUMO

Desde seu surgimento, a caracterização das operações de *leasing* tem suscitado complexas discussões, boa parte relacionada à questão da posse (controle) e da propriedade. Apesar dos avanços alcançados com a publicação de regulamentos e padrões nacionais e internacionais voltados para o tratamento contábil desses valores, o fato é que ainda existem diferentes abordagens que demandam alinhamento conceitual, principalmente considerando a realidade de um mundo globalizado. Este estudo tem por objetivo examinar o quadro evolutivo das discussões entre IASB e FASB sobre o desenvolvimento de um novo padrão internacional conjunto para as operações de *leasing*. Trata-se de ensaio baseado em pesquisa bibliográfica e documental acerca da análise das discussões e encontros realizados entre IASB e FASB entre julho de 2001 e agosto de 2010, e da sua conformidade com os conceitos vigentes de ativos e passivos. A justificativa para o estudo está na percepção de que as operações de *leasing* representam importante fonte de financiamento para as empresas, e que, num cenário global, a existência de diferentes padrões contábeis pode prejudicar a qualidade da informação contábil e reduzir a comparabilidade dos relatórios financeiros. A inovação consiste em apresentar como os padrões internacionais em vigor diferem-se entre si e de como as discussões internacionais têm sido conduzidas para a elaboração de um novo padrão conjunto. Conclui que a dificuldade em determinar o momento em que uma simples locação transforma-se em compra e a observância da “essência sobre a forma” ainda exigirão esforços do IASB e FASB para a adequada caracterização dos ativos e passivos no desenvolvimento de um novo padrão internacional para as operações de *leasing*.

Palavras-chave: IASB. FASB. Padrão Internacional. *Leasing*.

ABSTRACT

Since its inception, the characterization of leasing operations has raised complex discussions, most related to the question of ownership (control) and the property. Despite the advances achieved with the publication of regulations and national and international standards aimed at the accounting treatment of these values, the fact is that there are still different approaches that require conceptual alignment, especially considering the reality of a globalized world. This study aims to examine the evolutionary framework of discussions between FASB and IASB on the development of a new international standard set for leasing transactions. This is essay based on a literature review and documentary about the discussions and meetings between the IASB and FASB between July 2001 and August 2010, and their compliance with the current concepts of assets and liabilities. The rationale for the study is the perception that leasing transactions represent an important source of financing for companies, and that in a global scenario, the existence of different

accounting standards can affect the quality of accounting information and reduce the comparability of financial reports. The innovation is to show how the existing international standards differ among themselves and how international discussions have been conducted for developing a whole new standard. Concludes that the difficulty in determining when a simple rental becomes a purchase and the observance of "substance over form" still require the efforts of FASB and IASB to the proper characterization of assets and liabilities in the development of a new international standard for leasing transactions.

Keywords: IASB. FASB. International Standard. Leasing.

1 INTRODUÇÃO

Desde seu surgimento, a caracterização das operações de *leasing* tem suscitado complexas discussões, boa parte relacionada à questão da posse (controle) e da propriedade. Apesar dos avanços alcançados com a publicação de regulamentos e padrões nacionais e internacionais voltados para o tratamento contábil desses valores, o fato é que ainda existem diferentes abordagens que demandam alinhamento conceitual, principalmente considerando a realidade de um mundo globalizado.

Face às suas características, as operações de *leasing* representam importante fonte de financiamento para as empresas, e, num cenário global, a existência de diferentes padrões contábeis pode prejudicar, entre outros, a qualidade da informação contábil e reduzir a comparabilidade para os usuários dos relatórios financeiros. Essa preocupação começou a fazer parte da agenda do *International Accounting Standards Board* – IASB em 2001, que passou a discutir projeto que desenvolvesse uma nova abordagem para as operações de *leasing* mais coerente com as definições conceituais de ativos e passivos.

Inicialmente, entre 2001 e 2006, o IASB discutiu entre seus pares um modelo de contabilização de *leasing* com base na análise dos direitos e obrigações contratuais e da identificação das alterações resultantes de ativos e passivos, onde os direitos deveriam ser associados aos contratos de locação e não aos ativos físicos.

A partir de 2006, as discussões do IASB passaram a contar com a participação de membros do *Financial Accounting Standards Board* – FASB, com o objetivo de desenvolver um alinhamento conceitual entre seus padrões. Um dos resultados dessas discussões se deu em março de 2009, com a publicação do *Discussion Paper Leases – Preliminary Views* – DPL (IASB, 2009), onde são apresentados para consulta pública diversos questionamentos relacionados desde a caracterização de um contrato de *leasing* até a evidenciação desses valores nas demonstrações contábeis. Na elaboração das propostas de padrões contábeis para o registro das operações de *leasing*, foram recebidas mais de 300 (trezentas) cartas de comentários.

A expectativa é que um novo padrão internacional conjunto IASB/FASB seja publicado em 2011, tendo em vista que um novo comunicado à imprensa foi divulgado e os comentários poderão ser encaminhados até o dia 15 de dezembro de 2010. Nota-se que a agenda de discussões tem sido cada vez mais intensa, com encontros regulares nos últimos anos.

Diante do exposto, o presente estudo tem como objetivo examinar o quadro evolutivo das discussões entre IASB e FASB para o desenvolvimento de um padrão conceitual conjunto, analisando os resultados desses encontros entre julho de 2001 e

agosto de 2010, bem como do conteúdo do DPL publicado em março de 2009 e do Comunicado a Imprensa publicado em agosto de 2010.

Para atender a questão da pesquisa o artigo apresenta, além desta introdução: (i) os aspectos conceituais e contábeis contemplados nos padrões vigentes; (ii) as motivações para o desenvolvimento de um novo padrão internacional conjunto IASB/FASB; (iii) análise das discussões à luz da teoria contábil; (iv) comentários finais e recomendações.

2 CONHECENDO OS PADRÕES VIGENTES

Os pronunciamentos do FASB, SFAS 13 – *Accounting for Leases*, e do IASB, IAS 17 – *Leases*, foram os primeiros a aplicar o conceito da essência sobre a forma e os primeiros a incorporar questões de mensuração nos contratos de *leasing*.

No Brasil, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC expediu o pronunciamento técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, tendo como base a IAS 17, ratificada pelas Normas Brasileiras de Contabilidade. Mas, em virtude da influência *code law* no País, as operações de *leasing* já haviam sido regulamentadas do ponto de vista fiscal em 1974 pela Lei n° 6.099, modificada em 1983 pela Lei n° 7.132, recebendo a denominação de “arrendamento mercantil”, estando essas operações subordinadas ao controle e fiscalização do Banco Central do Brasil – BACEN e do Conselho Monetário Nacional - CMN, com tratamento tributário definido pela Receita Federal do Brasil - RFB.

Com a publicação da MP 449, em 2008, as operações de “arrendamento mercantil”, independentemente de nomenclatura que lhes fossem atribuídas, cujo somatório das contraprestações perfizesse mais de setenta e cinco por cento do bem, passariam a ser denominadas de “operações de crédito”. Uma vez caracterizada como operações de crédito, poderia ter incidência de imposto sobre operações financeiras - IOF. No entanto, este entendimento não foi contemplado por ocasião da conversão desta MP na Lei n° 11.941 em 2009 e nem modificou a estrutura jurídica da Lei n° 6.099/74.

Com a publicação da Lei n° 11.638 em 2007, a contabilização das operações de *leasing* financeiro seria modificada, ao considerar para fins de mensuração a substância e a realidade financeira da operação e não meramente a forma jurídica como foi constituído o ato. Segundo a Lei n° 11.638, os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou da empresa ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, riscos e controle desses bens, devem ser registrados no ativo imobilizado da empresa. Tal prática foi devidamente aprovada por meio da NBC T 10.2. Considerando este dispositivo, teria um impacto contábil no ativo da arrendatária.

No entanto, as instituições financeiras e demais instituições que são autorizadas a funcionar pelo BACEN não adotam este procedimento, pois por força da Resolução do CMN n.º 3.617/08 - BACEN os bens objeto de operações de arrendamento mercantil devem ser registrados no ativo imobilizado das instituições arrendadoras, em conflito com o preconizado pela Lei n° 11.638/07.

2.1 Comparativo entre as normas: IASB, FASB, CPC e Legislação

O SFAS 13 foi emitido pelo FASB em 1976, com vigência a partir de janeiro de 1977. Define *leasing* como um acordo de transmissão do direito de utilização de bens, instalações e equipamentos, geralmente por um período de tempo determinado. Para classificação do *leasing*, realiza o teste *bright line*, classificando como *leasing* financeiro

quando os riscos e benefícios da propriedade são transferidos para o locatário, e como *leasing* operacional as demais locações.

A IAS 17 foi revisada pelo IASB em 2003, cujo projeto inicial é de 1980. Define *leasing* como um contrato por meio do qual a arrendadora transfere para a arrendatária, em troca de pagamento, o direito de utilizar um ativo por um período de tempo acordado. Para o IASB, a classificação do *leasing* em financeiro ou operacional depende da transferência substancial de riscos e vantagens referentes à propriedade.

No Brasil, o CPC 06 teve como base a IAS 17, trazendo os mesmos conceitos e classificações. Mas, em virtude da influência *code law*, além da observância ao disposto no CPC 06, deve haver observância da legislação fiscal, o que vem trazendo na prática divergências nos registros contábeis das operações de *leasing* financeiro.

Quadro 1 – Comparativo abordagem *leasing* FASB, IASB, CPC e Legislação

Entidade	Abordagem Conceitual
FASB	<ul style="list-style-type: none">▪ Transmissão de direito de utilização de ativos tangíveis geralmente por um período de tempo determinado.▪ <i>Leasing</i> financeiro e <i>leasing</i> operacional.▪ Aplicação de teste “<i>bright line</i>”.
IASB	<ul style="list-style-type: none">▪ Transmissão de direito de utilização de ativo em troca de pagamento por um período de tempo acordado.▪ <i>Leasing</i> financeiro e <i>leasing</i> operacional.▪ Não aplica teste. Depende da substância da transação e não da forma.
CPC/CFC	<ul style="list-style-type: none">▪ Transmissão de direito de utilização de ativo em troca de pagamento por um período de tempo acordado.▪ Arrendamento mercantil financeiro e arrendamento mercantil operacional.▪ Não aplica teste. Depende da essência da transação e não da forma do contrato.
Legislação Lei nº 6.099/74	<ul style="list-style-type: none">▪ Negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta.

2.2 Comparativo entre as normas: reconhecimento, mensuração e evidenciação

2.2.1 Tratamento contábil do ponto de vista do arrendador

Segundo o disposto no SFAS 13, do ponto de vista do arrendador a operação de *leasing* financeiro deve ser contabilizada na forma de financiamento para aquisição de um ativo. No caso do *leasing* operacional, deve ser contabilizada como receita de aluguéis em base linear.

Na IAS 17, para o arrendador, o *leasing* financeiro tem as locações reconhecidas como operações de crédito, gerando um direito a receber. Com relação ao *leasing* operacional, é reconhecido como receita durante o prazo de locação.

O CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil traz a mesma abordagem da IAS 17, exigindo, no entanto, que os pagamentos contingentes sejam incluídos nos períodos em que forem incorridos (item 25)¹.

¹ De acordo com o DPL (março-2009), estas contraprestações aumentam ou diminuem de valor ao longo do contrato, variando de acordo com as mudanças de determinados fatores. A essas variações no valor das contraprestações dá-se o nome de contraprestações contingentes. Existem três grandes categorias de contraprestações contingentes, classificadas de acordo com o fator que provoca as variações no valor das contraprestações: (i) o valor das contraprestações é ajustado para refletir mudanças em indicadores financeiros, ou seja, nos preços ou índices; (ii) o desempenho do

Com o advento da Lei nº 11.638/07 e a aprovação do Pronunciamento CPC nº 06, as Normas Brasileiras de Contabilidade aproximaram-se bastante do IAS 17, quanto à forma de contabilização do *leasing* financeiro, levando em consideração a substância e a realidade financeira e não meramente a forma jurídica do ato. Contudo, no caso do *leasing* financeiro, para atender ao disposto na legislação fiscal, deve haver ainda o reconhecimento da receita de venda no ato da operação, em seu valor total.

No quadro 2 são apresentados os critérios de reconhecimento, mensuração e evidenciação observados nas operações de *leasing* do ponto de vista do arrendador.

Quadro 2 – Comparativo tratamento contábil do *leasing* Arrendador FASB, IASB, CPC e Legislação

	Entidade	Tipo de <i>Leasing</i>	Tratamento Contábil
Reconhecimento	FASB	Financeiro	Da mesma forma que venda de bens a prazo.
		Operacional	Receita de aluguel em base linear.
	IASB	Financeiro	Contas a receber (Ativo).
		Operacional	Receita em base linear.
	CPC/CFC	Financeiro	Contas a receber (Ativo).
		Operacional	Receita em base linear.
	Legislação Fiscal no Brasil	Financeiro e Operacional	Receita em base linear.
Mensuração	FASB	Financeiro	Inicial: valor igual ao investimento líquido. Subsequente: taxa de retorno periódica.
		Operacional	Receita em base linear.
	IASB	Financeiro	Inicial: valor igual ao investimento líquido. Subsequente: taxa de retorno periódica.
		Operacional	Receita em base linear.
	CPC/CFC	Financeiro	Inicial: valor igual ao investimento líquido. Subsequente: taxa de retorno periódica.
		Operacional	Receita em base linear.
	Legislação Fiscal no Brasil	Financeiro e Operacional	Bem arrendado no imobilizado da arrendadora.
Evidenciação	FASB	Financeiro e Operacional	Evidenciar no balanço ou em nota explicativa descrição geral dos contratos e receita de aluguel de cada período.
		Operacional	Evidenciar o bem no Ativo e as receitas no Resultado.
	IASB	Financeiro	Evidenciar no balanço ou em nota explicativa descrição geral dos contratos e receita de aluguel de cada período.
		Operacional	Evidenciar o bem no Ativo e as receitas no Resultado.
	CPC/CFC	Financeiro	Evidenciar no balanço ou em nota explicativa descrição geral dos contratos e receita de aluguel de cada período.
		Operacional	Evidenciar o bem no Ativo e as receitas no Resultado.
	Legislação Fiscal no Brasil	Financeiro e Operacional	Não há exigência.

2.2.2 Tratamento contábil do ponto de vista do arrendatário

arrendatário, ou seja, são os benefícios gerados pelo item arrendado é que causam as variações nas contraprestações; e (iii) abrange as contraprestações em função do uso do bem.

Para o SFAS 13, do ponto de vista do arrendatário a operação de *leasing* financeiro deve ser contabilizada na forma de venda de bem. No caso do *leasing* operacional, deve ser contabilizada como despesa em base linear. O problema do SFAS 13 para o *leasing* operacional são as informações *off-balance sheet*, pois o arrendatário é tratado pelo arrendador de maneira equivalente a um comprador que obteve o financiamento da dívida, apesar de não capitalizar o bem.

Na IAS 17, para o arrendatário, a operação de *leasing* financeiro tem as locações reconhecidas como operações de crédito, gerando uma obrigação a pagar. Com relação ao *leasing* operacional, é reconhecido como despesa durante o prazo de locação. O problema da IAS 17 para o *leasing* operacional são as contraprestações contingentes incluídas no total de pagamentos, em função da incerteza da estimativa do futuro de renda contingente, já comentadas anteriormente.

Pode-se observar que o CPC tem adotado o padrão do IASB, pois não apresenta diferenças conceituais quanto ao reconhecimento, mensuração e evidenciação nas operações de *leasing* do ponto de vista do arrendatário.

Contudo, no caso do *leasing* financeiro, para atender ao disposto na legislação fiscal brasileira, deve, do ponto do arrendatário, haver ainda o reconhecimento dos encargos e despesas da operação apenas durante a vigência contratual, paulatinamente, de acordo com as amortizações realizadas em cada período. Desta forma, as despesas apenas são reconhecidas quando do vencimento das contraprestações (regime de exigibilidade).

No quadro 3 são apresentados os critérios de reconhecimento, mensuração e evidenciação observados nas operações de *leasing* do ponto de vista do arrendatário:

Quadro 3 – Comparativo tratamento contábil do *leasing* Arrendatário FASB, IASB, CPC e Legislação

	Entidade	Tipo de <i>Leasing</i>	Tratamento Contábil
Reconhecimento	FASB	Financeiro	Da mesma forma que aquisição de bens a prazo.
		Operacional	Despesa de aluguel em base linear.
	IASB	Financeiro	Ativos e Passivos em contas específicas.
		Operacional	Despesa em base linear.
	CPC/CFC	Financeiro	Ativos e Passivos em contas específicas.
		Operacional	Despesa em base linear.
Mensuração	Legislação Fiscal no Brasil	Financeiro e Operacional	Despesas reconhecidas quando do vencimento das contraprestações (regime de exigibilidade).
	FASB	Financeiro	Inicial: valor justo ou VP pagamentos mínimos. Subsequente: taxa de juros periódica constante.
		Operacional	Despesa em base linear.
	IASB	Financeiro	Inicial: valor justo ou VP pagamentos mínimos. Subsequente: taxa de juros periódica constante.
		Operacional	Despesa em base linear.
	CPC/CFC	Financeiro	Inicial: valor justo ou VP pagamentos mínimos. Subsequente: taxa de juros periódica constante.
		Operacional	Despesa em base linear.
Evidenciação	Legislação Fiscal no Brasil	Financeiro e Operacional	Despesa em base linear.
	FASB	Financeiro	Evidenciar no balanço ou em nota explicativa descrição geral dos contratos e despesa de aluguel de cada período.
		Operacional	Evidenciar as despesas no Resultado.
	IASB	Financeiro	Evidenciar no balanço ou em nota explicativa descrição geral dos contratos e despesa de aluguel de cada período.
		Operacional	Evidenciar as despesas no Resultado.

	CPC/CFC	Financeiro	Evidenciar no balanço ou em nota explicativa descrição geral dos contratos e despesa de aluguel de cada período.
		Operacional	Evidenciar as despesas no Resultado.
	Legislação Fiscal no Brasil	Financeiro e Operacional	Não há exigência.

3 A DISCUSSÃO DE UM NOVO PADRÃO CONCEITUAL

Apesar dos avanços alcançados com a publicação de regulamentos e padrões nacionais e internacionais voltados para o tratamento contábil das operações de *leasing*, em 1996 o grupo G4 + 1, composto por representantes dos *standard-setters* nacional da Austrália, Canadá, Nova Zelândia, Reino Unido, Estados Unidos e da Organização *International Accounting Standards Committee* (antecessor do IASB), publicou o estudo *Accounting for Leases: a new approach- recognition by lessees of assets and liabilities arising under lease contracts*, que propunha, entre outros, abolir a obrigatoriedade de classificar o *leasing* em operacional e financeiro. (IASB, 2009)

Pela nova abordagem, o arrendatário reconheceria como ativos e passivos todos os direitos e obrigações materiais provenientes de um contrato de *leasing*. As discussões avançaram e novamente em 2000 o Grupo G4 + 1 publicou outro estudo: *Leasing: implementation of a New Approach*, que incorporava propostas também para a contabilidade do arrendador. Na prática, o grupo de estudo recomendava capitalizar os direitos de propriedade inerentes a todas as concessões. (IASB, 2009).

As discussões realizadas pelo Grupo G 4+1 acabaram influenciando o próprio IASB, que em 2001 iniciou um projeto cujo objetivo era melhorar a contabilização do *leasing* desenvolvendo uma abordagem mais coerente com as definições conceituais de ativos e passivos. Entre 2001 e 2006, diversos encontros foram realizados, discutindo, entre outros, questões relacionadas aos direitos e obrigações contratuais e a identificação das alterações resultantes de ativos e passivos, onde os direitos deveriam ser associados aos contratos de locação e não aos ativos físicos.

Com a entrada do FASB nas discussões, a partir de 2006, passou a ser discutido o desenvolvimento de um novo padrão internacional conjunto, cuja estratégia foi a de construir um projeto que envolvesse um grupo de especialistas em *leasing* e de usuários de demonstrações financeiras, para desenvolvimento de idéias relacionadas à questão de locação em contabilidade, aspectos conceituais e práticos envolvidos nas discussões do G4+1 e de um modelo de contabilidade de concessão coerente com os padrões correntes.

Inicialmente, a expectativa era de que um documento de reflexão conjunto fosse publicado em 2008, o que só aconteceu em 2009, com a divulgação do DPL, resultante da discussão iniciada entre FASB e IASB com base nas preocupações levantadas por investidores e demais usuários das demonstrações contábeis, com relação ao tratamento de contratos de *leasing* sob os *International Financial Reporting Standard* - IFRS e os *Generally Accepted Accounting Principles* - GAAP dos EUA.

O DPL de março de 2009 foi organizado em 10 capítulos, trazendo como discussão desde a necessidade ou não de uma revisão conceitual, até os critérios de reconhecimento, mensuração e evidenciação a serem observados na contabilidade do arrendador e do arrendatário nos contratos de *leasing*.

Quanto ao escopo, levantou questões acerca da necessidade ou não de o novo padrão conceitual ser mais ou menos abrangente, baseando-se nos padrões existentes, ou incluindo ativos intangíveis e biológicos, e se os arrendamentos de ativos de curto prazo devem ser excluídos entre as operações de *leasing*.

Outra discussão apresentada refere-se ao fato de o modelo atual ser consistente ou não com as definições de ativos e passivos, ou se existem novas abordagens a serem consideradas. A discussão da posse (controle) *versus* propriedade, e a amortização e evidenciação do passivo ainda é bastante controversa, principalmente no caso de empresas em que esses ativos representam valores relevantes, como no caso das companhias aéreas.

Entre as propostas discutidas está o tratamento contábil do *leasing* operacional da mesma forma que o *leasing* financeiro, onde o direito de usar o bem objeto do *leasing* satisfaz a definição de um ativo, e a obrigação de pagar os aluguéis apresenta as características de um passivo. Diante dessa exposição, os conselhos discutem um novo modelo de registro contábil para as operações de *leasing* operacional, reconhecendo que:

- Um ativo representa o direito de usar o bem objeto do *leasing* (direito de uso do ativo);
- Um passivo representa a responsabilidade para a sua obrigação de pagar aluguel.

Contudo, essa nova abordagem para as operações de *leasing* operacional pode enfrentar muitas críticas, quando comparada com as normas contábeis vigentes, principalmente porque os ativos e passivos resultantes das operações de *leasing* operacional serão reconhecidos nas demonstrações contábeis do arrendatário. Conseqüentemente, os interessados das informações deixarão de ajustar as referidas demonstrações². De outro lado, o novo tratamento contábil aproximaria os procedimentos contábeis aplicáveis tanto ao *leasing* financeiro como ao *leasing* operacional, o que tornaria as demonstrações contábeis mais comparáveis e compreensíveis aos usuários das informações contábeis.

Outro assunto discutido diz respeito ao reconhecimento pelo valor justo das obrigações oriundas dos contratos de *leasing* operacional³. O documento cita que o valor justo reflete as atuais condições de mercado e a exigência da utilização do valor justo produz informações mais comparáveis para os usuários das demonstrações contábeis⁴.

Ainda segundo o DPL de março de 2009, em uma operação de *leasing* existe uma ligação entre a obrigação de pagar o aluguel e o direito de uso do ativo, e essa obrigação surge a partir da assinatura do contrato entre as partes. Foi citado que o arrendatário deve mensurar o bem objeto de *leasing* pelo seu custo. Esse custo corresponde ao valor atual das obrigações, contabilizadas com base no contrato assinado entre as partes, descontado da taxa de juros incremental do arrendador⁵. Não obstante, o arrendatário deve amortizar o direito de uso do ativo ao longo do contrato de curto prazo, atentando para vida útil do bem objeto de *leasing*. Isto equivale dizer que ao longo da vigência do contrato, ativos e passivos decorrentes da operação de *leasing* podem ter valores divergentes.

Uma preocupação dos conselhos está relacionada ao prazo dos contratos de *leasing* operacional e a intenção de renovação do referido contrato, ou até mesmo a opção de compra no final do contrato. Dessa forma, a discussão considera que os ativos e passivos devem ser reconhecidos pelo arrendatário no prazo mais provável de locação. Essa preocupação está relacionada com o registro contábil do bem objeto de *leasing*, levando em consideração a intenção de compra do bem, o prazo que este contribuirá com

² Em nossa opinião, esse procedimento não é adequado à luz da teoria da contabilidade, por gerar passivos que serão devidos à medida que são obtidos os benefícios gerados pelos ativos.

³ Na premissa de que as obrigações decorrentes do *leasing* operacional sejam efetivamente incluídas nas demonstrações contábeis.

⁴ No Brasil e na maior parte dos países não se adota o “*fair value*” para o passivo.

⁵ A taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário é a taxa de juros que o arrendatário teria de pagar num arrendamento mercantil semelhante ou, se isso não for determinável, a taxa em que, no início do arrendamento mercantil, o arrendatário incorreria ao pedir emprestado por um prazo semelhante, e com uma segurança semelhante, os fundos necessários para comprar o ativo.

a geração de caixa da empresa, bem como o prazo de obrigação que a empresa terá perante o arrendador. Assim, o arrendatário deve decidir se é provável que uma opção de compra seja exercida. Se o arrendatário decida que a opção de compra é susceptível de ser exercida, a obrigação de pagamento irá incluir o preço da opção e esta avaliação será baseada no desfecho mais provável.

Nesse sentido o arrendatário deve elaborar um estudo sobre o tempo de utilização do bem objeto de *leasing*, e efetuar os registros contábeis no ativo e passivo. Os registros devem ser realizados com base no tempo de utilização do bem, mesmo que esse tempo seja superior ao tempo descrito no contrato assinado entre as partes. Assim, o prazo de locação deve ser reavaliado tempestivamente, de forma que as mudanças nas obrigações de pagamento do aluguel devem ser devidamente ajustadas, para que a quantia escriturada do direito de uso do bem seja a mais correta possível.

Pela relevância e complexidade do tema, o próprio DPL informou que, inicialmente, existiam diferentes opiniões preliminares sobre a proposta de uma nova contabilização para as operações de *leasing*. Os conselhos esperam que o trabalho sobre a contabilização do *leasing* possa avançar de forma paralela com outros projetos que estão em discussão pública. Além disso, os conselhos entendem que o resultado desse projeto pode prestar uma contribuição relevante para outros projetos, bem como para os usuários das demonstrações contábeis.

Para responder a este questionamento o comitê está analisando as abordagens conceituais existentes para ativos e passivos, buscando fundamentos teóricos visando aceitar ou rejeitar as normas existentes, ou até mesmo alterar a estrutura conceitual existente.

Em setembro de 2009, o comitê misto formado pelo IASB/FASB desde 2006 reuniu-se para analisar os 290 comentários, recebidos com relação à consulta pública do DPL, sendo destacados dentre eles a decisão do IASB/FASB em adiar a análise dos procedimentos do ponto de vista do arrendador, a possibilidade da inclusão das rendas contingentes no total de pagamentos e a inclusão das contraprestações contingentes no passivo do arrendatário.

No ano de 2010 as discussões foram retomadas, sendo realizadas várias reuniões entre 5 de janeiro e 17 de agosto, e agendadas novas sessões seguintes, dando a idéia do calor das discussões.

Em resumo, o resultado das discussões já apresenta algumas sinalizações:

- (a) a princípio, os ativos intangíveis e biológicos não entram no escopo das operações de *leasing*;
- (b) as discussões estão sendo conduzidas para que não haja distinção entre *leasing* operacional e financeiro, apesar da dificuldade em estabelecer a essência da transação;
- (c) serão desenvolvidos padrões separados para o arrendador e o arrendatário, sendo que o padrão que está sendo desenvolvido está voltado para o arrendatário;
- (d) para caracterização do ativo, a questão posse (controle) está prevalecendo sobre o da propriedade;
- (e) no escopo do projeto, serão analisadas apenas as operações de longo prazo.

No Brasil, a regulamentação do *leasing* avança na velocidade das normas internacionais. Em outubro de 2008 foi aprovado o Pronunciamento Técnico CPC 06 – Operações de Arrendamento Mercantil, correlacionado com a versão atualizada da IAS 17 publicada em 2003. Todavia, em 05 de novembro de 2010, a Coordenadoria Técnica do

Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) revoga e substitui o Pronunciamento Técnico aprovado em 03.10.2008 e torna pública a aprovação Pronunciamento Técnico CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil.

4 ANÁLISE DAS DISCUSSÕES APRESENTADAS À LUZ DA TEORIA CONTÁBIL

Hendriksen e Breda (1999, p. 367), alertam sobre a dificuldade de determinar o ponto no qual uma simples locação se transforma em uma compra. Eles afirmam que é muito difícil definir as transações de arrendamento.

Como regra geral, o *leasing* operacional é caracterizado quando a empresa arrendadora transfere à arrendatária apenas o direito de uso do bem arrendado, por determinado período de tempo, sendo que ao final desse período a arrendatária devolve o bem à arrendadora. Esse período de tempo é determinado pela assinatura de um contrato, o qual não acarreta a contabilização na empresa arrendatária da obrigação de pagamento, onde o bem continua fazendo parte do patrimônio da arrendadora. A empresa arrendatária faz a contabilização apenas do pagamento da parcela vencida contratada, debitando despesa em contrapartida com uma conta de bancos ou caixa, como, por exemplo, se faz com um aluguel. Caso esse contrato venha a ser rescindido, não afeta em nada o patrimônio da empresa arrendatária. Esta operação em sua essência é tratada como um aluguel.

No caso do *leasing* financeiro, tem-se que a empresa arrendadora transfere à arrendatária todos os riscos e benefícios do uso do bem arrendado por um período de tempo contratado. Esse mesmo contrato prevê a transferência da propriedade do bem ao fim do período acordado à arrendatária, por um valor "residual" significativamente inferior ao valor do bem arrendado. A empresa arrendatária registra o bem em seu patrimônio como um ativo e, a obrigação de pagamento das parcelas acordadas como um passivo. Os pagamentos das parcelas também são registrados na contabilidade da arrendatária, rateando-se o valor pago em amortização do principal e despesa de juros. Na arrendadora, a transação será contabilizada como receita. Em sua essência, o *leasing* financeiro é tratado como uma operação de financiamento.

Em resumo, pelas normas vigentes, do ponto de vista do arrendatário o *leasing* financeiro deve ser registrado no ativo imobilizado e no passivo. Com relação ao *leasing* operacional, o entendimento é de que a empresa arrendatária deve registrar uma despesa com pagamentos das parcelas contratadas, tendo como contrapartida uma conta de bancos ou caixa, ou seja, não são registrados ativos e passivos na operação.

No caso do *leasing* financeiro, a principal questão contábil diz respeito à prevalência da "essência sobre a forma": quem deve capitalizar o ativo como bem objeto de *leasing*? E como classificar adequadamente a modalidade do *leasing* em operacional e financeiro?

Além das dúvidas de classificação da modalidade do *leasing*, surgem outras dúvidas quanto à adequada apresentação dessas operações no Balanço Patrimonial das arrendatárias.

A norma atual do IASB dispõe que quando a transação reflete em essência uma compra financiada, o bem objeto de arrendamento deve ser contabilizado pela arrendatária como ativo imobilizado em contrapartida a uma obrigação no passivo. O IASB ainda relaciona, de forma mais ampla, algumas características referentes ao *leasing* para classificá-lo como financeiro:

- Transferência da propriedade do bem para a arrendatária ao final, prevista em contrato;
- Opção de compra do bem por um valor significativamente inferior ao valor de mercado do mesmo, prevista em contrato;

- Prazo do contrato de *leasing* superior a maior parte de vida útil do bem;
- O valor mínimo de pagamento do *leasing* representa o valor de mercado do bem;
- Ativos de natureza especializada que seriam utilizados apenas pela arrendatária, sem que modificações substanciais sejam necessárias.

Por outro lado, o FASB é mais específico (edita “regras” e não “princípios”) quanto a seus critérios de *leasing* financeiro, estabelecendo premissas a serem observadas para a adequada classificação:

- Transferência da propriedade do bem para a arrendatária;
- Cláusula de valor de compra a preço de barganha;
- Prazo contratual superior a 75% da vida útil do bem;
- Valor presente dos pagamentos mínimos superior a 90% do valor de mercado do bem.

Como pode-se observar, há algumas divergências entre os padrões vigentes, e os usuários das informações contábeis têm questionado o porquê dessas diferenças. IASB e FASB, como formuladores de normas e defensores da qualidade das informações financeiras, não poderiam assumir posição contrária no tratamento a ser dado para o registro das operações de *leasing*, daí a necessidade de um alinhamento conceitual.

Com base na pesquisa bibliográfica, foi observado que as atuais normas internacionais estabelecem que os bens adquiridos por meio de *leasing* financeiro devem ser integrados ao ativo imobilizado da arrendatária, tendo como contrapartida o registro das contraprestações e valor residual no passivo circulante ou exigível a longo prazo.

O item 20 do CPC nº 06 dispõe que o bem arrendado na modalidade financeira deve ser reconhecido pelos arrendatários em contas específicas, por meio dos valores registrados nos ativos e passivos nos seus balanços por quantias iguais ao valor justo da propriedade arrendada ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil. O IAS 17 estabelece a mesma regra para as operações de *leasing* financeiro. Nesse sentido, as despesas financeiras devem ser registradas pelo período de arrendamento, de modo que os juros sejam creditados sobre o saldo do passivo a uma taxa constante em cada período.

Outro aspecto abordado pelo IAS 17 trata que no *leasing* financeiro as despesas com depreciação do ativo e as despesas financeiras não são exatamente as mesmas que as contraprestações pagas durante o período, não sendo, portanto, apropriado debitar os valores dos alugueis pagos em contas de resultado. Desta forma, o ativo e o respectivo passivo provavelmente não serão de valores iguais no decorrer do arrendamento.

As demonstrações contábeis nas arrendatárias serão complementadas por notas explicativas, contendo as características do contrato, o valor bruto dos ativos e suas depreciações registradas, assim como as contraprestações e valores residuais a pagar.

Ainda com relação ao *leasing* financeiro, pode-se perceber que o registro contábil do bem como ativo tendo como contrapartida a obrigação no passivo torna as demonstrações contábeis mais transparentes para os usuários das informações. Porém, considerando-se uma visão legalista, o bem não pode ser contabilizado no ativo de uma empresa a não ser que este seja de sua propriedade.

Sendo assim, de acordo com este ponto de vista, a arrendadora é quem deve incluir o bem em seu patrimônio. Por outro lado, para os que defendem a essência da operação, na visão econômica dos ativos, a arrendatária é quem deve registrá-lo em seu patrimônio, pois, é esta quem goza dos benefícios econômicos que com estes são adquiridos. IUDÍCIBUS (2004), ao se referir sobre a essência sobre a forma, afirma que essa é tão importante para a qualidade da informação contábil que mereceria até ser considerado como postulado. O mesmo autor complementa a informação comentando

que quando houver discrepância entre a forma jurídica de uma operação a ser contabilizada e sua essência econômica, a contabilidade deverá privilegiar a essência sobre a forma.

De uma forma geral, para o registro do *leasing* financeiro prevalece um conceito pelos países quanto ao registro das operações. Por outro lado, a prática contábil para o *leasing* operacional, nos últimos tempos, passou a ser bastante discutida, principalmente pelos usuários das demonstrações contábeis, com relação às informações *off-balance sheet*.

Para os autores Stickney e Weil (2001), as operações de *leasing* operacional podem ser caracterizadas como uma forma de "financiamento fora do balanço". Eles reportam a importância do registro dessas operações nas demonstrações contábeis das empresas, tendo em vista a transparência, credibilidade e representação fiel que se busca representar nestas demonstrações.

Esse entendimento reforça as preocupações retratadas nas discussões entre IASB/FASB, sendo que na reunião realizada em março de 2007 estabeleceram que os seguintes entendimentos atendem, respectivamente, às definições atuais e propostas de ativos e passivos: (a) o direito de uso de máquina e a obrigação de pagamento durante o prazo de locação, no arrendatário; e (b) o direito de receber pagamento durante o prazo de locação e prestação de benefícios econômicos decorrentes da utilização da máquina após o prazo de locação, no arrendador.

Outra questão a ser discutida na ótica dos membros daqueles conselhos está relacionada à transparência e informações adequadas para os usuários das informações contábeis, tendo em vista que as informações das operações do *leasing* operacional, referentes aos eventos futuros, não estão evidenciadas nas demonstrações contábeis e nas práticas contábeis adotadas no Brasil e no mundo.

As questões apresentadas no DPL de março de 2010 contemplam as principais dúvidas acerca do tratamento a ser dado para as operações de *leasing* operacional, principalmente aos aspectos relacionados a transparência das demonstrações contábeis, tendo em vista que muitos usuários de relatórios financeiros acreditam que todos os contratos de *leasing* geram ativos e passivos que deveriam ser reconhecidos nos relatórios financeiros dos arrendatários. Com isso, os usuários têm ajustado os valores apresentados nas demonstrações contábeis na tentativa de avaliar o efeito dos ativos e passivos resultantes dos contratos de *leasing*, em especial aqueles que são classificados como operacional.

Os assuntos mencionados no documento de discussão estão relacionados com a transparência das informações contábeis para os usuários das informações, tendo em vista que, atualmente, os contratos de longo prazo com características de arrendamento operacional não são registrados nos Balanços Patrimoniais das arrendatárias. Nesse sentido, surge a discussão sobre os registros contábeis do *leasing* nas demonstrações contábeis por meio de lançamentos contábeis no ativo e passivo, de forma que essas operações sejam registradas no Balanço Patrimonial das arrendatárias.

Até o momento, as discussões têm sinalizado pela exclusão da distinção entre *leasing* operacional e *leasing* financeiro, de forma que um novo modelo seja criado para as operações de *leasing*.

Há que se observar, contudo, que, conforme Hendriksen e Van Breda (1999, p. 286), apesar da grande preocupação para caracterizar um ativo, a definição do mesmo tem evoluído no decorrer do tempo, assim os mesmos caracterizam ativo como "potenciais fluxos de serviços ou direitos a benefícios futuros sob o controle de uma organização".

Nesse sentido, o direito de uso de um ativo, embora não se possa afirmar que a arrendatária possa dispor livremente destes bens para a geração de caixa, tendo em vista o ordenamento jurídico, a mesma tem responsabilidade sobre o mesmo, o que o caracterizaria como ativo, porém surge uma questão ainda sem resposta: por que ativar bens que serão provavelmente devolvidos?

Por outro lado, os passivos podem ser definidos como obrigações ou compromissos de uma empresa no sentido de entregar dinheiro bens ou serviços a uma pessoa, empresa ou organização externa em alguma data futura. Assim, um passivo é uma obrigação presente da empresa proveniente de acontecimentos passados, que da liquidação da qual se espera que resulte um fluxo de recursos da empresa. Surge normalmente somente quando o ativo é entregue ou a empresa entra num acordo irrevogável para adquirir um ativo. (HENDRIKEN; BREDA, 1999).

O que está sendo discutido é que numa operação de *leasing* operacional é gerado o direito de uso de um ativo num determinado período, desde que a referida obrigação exista dentro da sua competência correta. Mas, com base nas definições de ativo e passivo, a contabilização total do contrato de *leasing* operacional, antes mesmo da prestação de serviços ocorrer, contrariaria os aspectos conceituais dos ativos e passivos, tendo em vista que seriam reconhecidos valores com passivo de contrato de *leasing*, antes mesmo da prestação de serviço acontecer.

5 COMENTÁRIOS FINAIS

Neste estudo, pretendeu-se analisar as motivações que fizeram com que organismos como o IASB e o FASB discutissem a necessidade de elaborar um novo padrão internacional conjunto para as operações de *leasing*, bem como se o conteúdo dessas discussões está em conformidade com os conceitos de ativos e passivos vigentes.

Considerando-se a realidade de um mundo globalizado e a importância das operações de *leasing* como fonte de financiamento, verificou-se que as diferenças existentes entre os padrões vigentes podem interferir na qualidade das informações contábeis e prejudicar a comparabilidade junto aos seus usuários.

Na busca do desenvolvimento de um novo padrão conceitual, diversos encontros foram realizados entre IASB e FASB nos últimos anos, com a expectativa da publicação de um padrão internacional conjunto em 2011.

Como resultado dos encontros realizados até o momento, algumas sinalizações já estão sendo observadas, como a definição do escopo de operações de *leasing* apenas para ativos tangíveis, e para que não haja distinção entre os procedimentos contábeis aplicados ao *leasing* operacional e ao *leasing* financeiro.

Contudo, ao analisar o resultado das discussões, à luz da teoria contábil, verificou-se que há dificuldades em determinar o momento em que uma simples locação transforma-se em compra, e, conseqüentemente, caracterizar os ativos e passivos nas operações de *leasing*.

Observa-se que os contratos de *leasing* financeiro podem ser reconhecidos como uma forma normal de transferência da posse de um bem para a arrendatária, surgindo para esta a obrigação de cumprir os pagamentos pactuados. Com isso, a arrendatária assume todos os riscos e benefícios da operação, gerando benefícios em função de seus ganhos, e sacrifícios em função do consumo de ativos que foram obtidos através destas operações, e, utilizados no processo de geração de receitas.

Por outro lado, se as operações de *leasing* operacional forem registradas nas demonstrações contábeis como um direito de uso, haveria necessariamente um aumento no ativo e no passivo total das empresas. O reconhecimento dos ativos e dos passivos

“adquiridos” por *leasing* operacional, com base na contabilização de contratos de prestação de serviços ainda não realizados, evidenciaria para o tomador de decisões um novo cenário que poderia provocar uma decisão adversa das decisões tomadas no cenário atual. Em nossa opinião, esse procedimento não é adequado à luz da teoria da contabilidade, por gerar passivos que serão devidos somente à medida que são obtidos os benefícios gerados pelos ativos.

Tem-se ainda que a discussão da posse (controle) *versus* propriedade é o tema mais complexo, pois, embora ainda não haja consenso, as discussões trazem três abordagens para evidenciar o direito de uso do ativo no balanço patrimonial: de acordo com a natureza do bem arrendado; como ativo intangível; e baseando na classificação, ou seja, *leasing* financeiro ou operacional.

Considerando a natureza do bem, notou-se que a posse (controle) nos contratos de *leasing* é diferente do direito de propriedade de um mesmo bem. Evidenciá-los da mesma forma poderia não suprir as necessidades de informação dos usuários das informações contábeis. Caso seja adotada esta abordagem, será importante diferenciar entre os ativos de propriedade da empresa e os arrendados.

A abordagem do ativo intangível consiste na diferenciação dos ativos arrendados daqueles que são de propriedade da empresa. No entanto, esta abordagem não fornece aos usuários informações sobre a natureza do bem arrendado, ou seja, não reflete a capacidade produtiva da empresa ou informações sobre como o arrendatário utiliza o bem arrendado.

Por último, a abordagem com base na classificação, permitiria aos usuários das informações contábeis a diferenciação entre contratos de *leasing* que são substancialmente uma compra a prazo e os que não o são. No entanto, o grupo não definiu quais contratos serão considerados substancialmente como compra a prazo.

Tem-se, portanto, que as discussões entre IASB e FASB ainda têm muito a avançar antes da publicação de um novo padrão internacional que efetivamente esteja alinhado às definições conceituais de ativos e passivos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 6.099**, de 12 de dezembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6099.htm>. Acesso em: 12 out. 2009.

_____. **Lei nº 6.404**, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6404consol.htm>. Acesso em: 12 out. 2009.

_____. **Lei nº 7.132**, de 26 de outubro de 1983. Altera a Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974, que "dispõe sobre o tratamento tributário de *leasing*, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L7132.htm>. Acesso em: 12 out. 2009.

_____. **Lei nº 11.638**, de 28 de dezembro de 2007. Altera e revoga dispositivos da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações contábeis. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20072010/2007/Lei/L11638.htm>. Acesso em: 12 out. 2009.

_____. **Lei nº 11.941**, de 27 de maio de 2009. Altera a legislação tributária federal relativa ao parcelamento ordinário de débitos tributários; concede remissão nos casos em que especifica; institui regime tributário de transição, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2007-2010/2009/Lei/L11941.htm. Acesso em: 12 out. 2009.

_____. **MP nº 449**, de 03 de dezembro de 2008. Altera a legislação tributária federal relativa ao parcelamento ordinário de débitos tributários, concede remissão nos casos em que especifica, institui regime tributário de transição, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/Mpv/449.htm. Acesso em: 12 out. 2009.

Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **Pronunciamento CPC nº. 06**. Dispõe sobre as Operações de *Leasing*. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br>>. Acesso em: 12 out. 2009.

Conselho Monetário Nacional. **Resolução nº. 2.309**, de 28 de agosto de 1996. Disciplina e consolida as normas relativas às operações de *leasing*. Disponível em: <<http://www3.bcb.gov.br/normativos>>. Acesso em: 06 nov. 2009.

_____. **Resolução nº. 2.465**, de 19 de fevereiro de 1998. Altera o Regulamento anexo à Resolução nº 2.309, de 28.08.96. Disponível em: <<http://www3.bcb.gov.br/normativos>>. Acesso em: 06 nov. 2009.

_____. **Resolução nº. 3.617**, de 30 de setembro de 2008. Dispõe sobre critérios para registro contábil de ativos imobilizados e diferidos por parte de instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.. Disponível em: <<http://www3.bcb.gov.br/normativos>>. Acesso em: 20 nov. 2009.

FASB. *Financial Accounting Standards Board*. **SFAS 13. Accounting for Leases**.

Disponível em:

<http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175818759901&blobheader=application%2Fpdf>. Acesso em: 03 de out. 2009.

FIPECAFI; ERNST & YOUNG, **Manual de Normas Internacionais de Contabilidade: IFRS versus normas brasileiras**, 1ª edição – 2. Reimpressão, São Paulo, Atlas, 2009.

HENDRIKSEN, Eldon S.; BREDA, Michael F. Van. **Teoria da Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 1999.

IASB - *International Accounting Standards Board*. **Discussion Paper DP/2009/1 – Leases Preliminary Views**. Disponível em: <http://www.iasb.org>. Acesso em: março de 2009

_____. **IAS 17. Leases**. Disponível em: <http://www.ifrsclass.com/gaap/ias/ias-17.htm>. Acesso em: 12 out. 2009

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade**. 7ª Edição. São Paulo: Atlas, 2004.

NIYAMA, Jorge Katsumi. **Contabilidade Internacional**. São Paulo: Atlas, 2006.

STICKNEY, Clyde P.; WEIL, Roman L. **Contabilidade Financeira**: Uma Introdução aos Conceitos, Métodos e Usos. São Paulo: Atlas, 2001.

www.iasplus.com/agenda/leases.htm, acesso em 09.12.2010.